

13.7.09
 תכנית מוקדמת מס' 2

תא/מק/ג'2570
 יהודה הימית 11-13

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/ג'2570

יהודה הימית 11-13

מאושרת
סמכות מקומית

מחוז מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית סוג תוכנית
 תל אביב
 תל אביב יפו
 תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

מתן תוקף

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p> <p>מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית תא/מק/ג' 2570 "יהודה הימית 11-13"</p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>החל מיום 10.2008</p>		
<p>מנהל האגף</p>	<p>מהנדס העיר</p>	<p>יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה</p>
<p><i>(Signature)</i></p>	<p><i>(Signature)</i></p>	<p><i>(Signature)</i></p>
<p>תאריך:</p>	<p>12/5</p>	<p><i>(Signature)</i></p>

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בחלקות 22-23 בגוש 7076 בשכונת לב יפו עליהן חלה תכנית 2570. עפ"י הוראות התכנית, בבניינים חדשים לא יקטן שטח הדירות לשימושים עיקריים מ-110 מ"ר בממוצע לבנין. התכנית החדשה מבקשת לשנות את הגודל הממוצע של יחיד במבנה ל-65 מ"ר לשטחים עיקריים, כך שכמות הדירות המותרת תהיה 24 יחידות מגורים בנוסף לחזית מסחרית לרחוב יהודה הימית; וזאת בכפוף למדיניות הועדה המקומית לגבי הצפפת דיור באזור צפון יפו. כמו כן, התכנית מבקשת להתיר הגדלת תכסית הגג ל-75% במקום 50%; להתיר בניית מרפסות בגובה שלא יפחת מ-3.5 מ' כלפי רחוב יהודה הימית; להתיר הקמת קומת עמודים לשימוש חניה בלבד ומבקשת לבטל מרפסות כביסה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"יהודה הימית 11-13"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
תא/מק/ג'2570	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
0.745 דונם	שלב	1.3 מהדורות	
מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה בשלב	תאריך עדכון המהדורה	
1	17.02.2009	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות	
כן	לא	ועדה מקומית	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי תל אביב- יפו

קואורדינטה X 661855
קואורדינטה Y 177270

מצפון- רחוב יהודה הימית
ממערב- חלקה 21 בגוש 7076
מדרום- רחוב ויקטור הוגו וחלקה 27 בגוש 7076
ממזרח- חלקה 94 בגוש 7076

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית תל אביב יפו

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב תל אביב

שכונה לב יפו
רחוב ומספר יהודה הימית 11-13

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית			
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7076	מוסדר	חלק מהגוש	23, 22

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20.4.95	4299	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 2570 ממשיכות לחול	שינוי	2570
18.3.03	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המרתפים. הוראות תכנית המרתפים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ע-1 מרתפים

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית	אדרי' אלישע רובין	17.02.2009	ל"ר	16			מחייב	הוראות התכנית
		אדרי' אלישע רובין	20.01.2009	1	ל"ר		1:500	מחייב	תשריט התכנית
		אדרי' אלישע רובין	18.02.2009	1	ל"ר		1:250	מנחה	נספח בניין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשיטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעם

מגיש התוכנית										
1.8.1	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	זוא"ל / גו'ש / חלקה(י)
		קבוצת רוכשים עויי ער"ד מיכאל ער"ד	056495286	13570	רשות מקומית	מס' תאגיד	בנין 7, רמת גן 52521	03-6116262	03-6116266	זוא"ל

יום בפועל										
1.8.2	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	זוא"ל
		שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	זוא"ל

בעלי עניין בקרקע										
1.8.3	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	זוא"ל
		שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	רשות מקומית	מס' תאגיד	בנין 7, רמת גן 52521	03-6116262	03-6116266	זוא"ל
		קבוצת רוכשים עויי ער"ד מיכאל ער"ד	056495286	13570	רשות מקומית	מס' תאגיד				

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעם										
1.8.4	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	זוא"ל
		שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	רשות מקומית	מס' תאגיד	קהילת סלונקי 13, ת"א	03-6449477	03-6449877	זוא"ל
		אדרלכל	050081264	24486	אלישע רובין אדרלכלים בע"מ	מס' תאגיד	קהילת סלונקי 13, ת"א	03-6449477	03-6449877	Office@rubin-arch.com
		ערך ראשי	319395869	1055	לי"ר	מס' תאגיד	חורב בלוי 49, פתח תקווה 49620	03-9044507	03-9044507	

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

חיזוק המרקם העירוני באזור צפון יפו ע"י הוספת יחידות מגורים, תוך שינוי הצפיפות המותרת. שיפור חזית המבנים ואיכות התכנון ע"י שינוי הוראות התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 הוספת יחידות מגורים עד לסה"כ 24 יח"ד, ע"י הקטנת שטח הדירות לשימושים עיקריים מ- 110 מ"ר בממוצע לבנין עפ"י סעיף 3.2.6 בתכנית המאושרת ל- 65 מ"ר ממוצע, לשטחים עיקריים ללא ממ"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות ע"פ סעיף 62'א' ס"ק 8.א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
- 2.2.2 הגדלת תכנית הבניה של קומת הגג מ- 50% עפ"י סעיף 3.2.3 בתכנית המאושרת, ל- 75% ע"פ סעיף 62'א' ס"ק 5.א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
- 2.2.3 שינוי בגובה המרפסות כלפי רחוב יהודה הימית במקום 4.0 מ' כפי שמופיע בסעיף 3.2.4 ס"ק ה, לגובה של 3.5 מ' ע"פ סעיף 62'א' ס"ק 5.א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
- 2.2.4 שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים – התרת קומת עמודים לחנייה בחלק הפונה לרחוב ויקטור הוגו בקומת הקרקע. ביטול מסתורי כביסה ע"פ סעיף 62'א' ס"ק 5.א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.745
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		כן	אין שינוי	1594.7 מ"ר למגורים 118.8 מ"ר לתעסוקה-מסחר	מ"ר	מגורים מיוחד
		כן	10	עד 14 יח"ד	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים מיוחד	1	לא רלוונטי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים מיוחד
4.1.1	שימושים
	1. השימושים בכל הקומות יהיו כמפורט בתכנית המאושרת בסעיף 3.1, 3.6.
4.1.2	הוראות
א.	<u>צפיפות</u> למרות האמור בתכנית 2570 בסעיף 3.2.6, שטח ממוצע ליחיד יהיה 65 מ"ר שטח עיקרי לא כולל ממ"ד ו-50 מ"ר מינימום לשטח עיקרי לא כולל ממ"ד. סה"כ ניתן לבנות במגרש עד 24 יח"ד, במגבלות השטח במוצע המצויין לעיל.
ב.	<u>תכנית</u> למרות האמור בתכנית 2570 בסעיף 3.2.3, תותר הגדלת התכנית של קומת הגג מ-50% ל-75%, במסגרת זכויות הבניה המותרות.
ג.	<u>מרפסות</u> למרות האמור בתכנית 2570, בסעיף 3.2.4, תותר בניית מרפסות בגובה שלא יפחת מ-3.5 מ' כלפי רחוב יהודה הימית.
ד.	<u>עיצוב אדריכלי</u> הועדה המקומית רשאית להתיר ביטול מרפסות כביסה לצורך התאמה לעיצוב האדריכלי.
ה.	<u>קומת קרקע</u> למרות האמור בתכנית 2570 בסעיף 3.1.5, תותר הקמת קומת עמודים לשימוש חניה בלבד, בחלק האחורי של הבנין (בחזית לרחוב ויקטור הוגו) ושטחה יומר מהמרתף, בכפוף להתאמה עיצובית של חזית המבנה.
ו.	<u>גדרות</u> תותר הקמת גדרות בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' מקסי' לצורך התאמה לעיצוב האדריכלי ולאופי השכונה.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

6.2. היטל השבחה

6.3. חניה
תקן החנייה בתוקף

7. ביצוע התוכנית

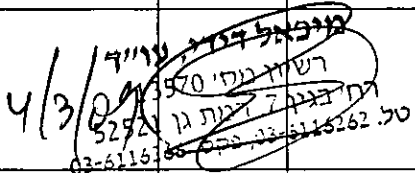
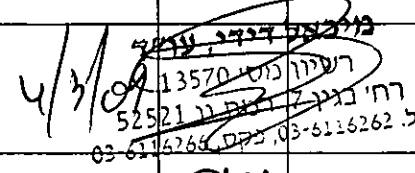
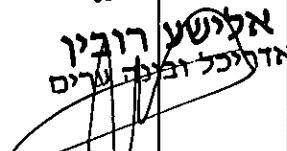
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.1 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא יוצא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכת תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4/3/09		מיכאל דידי, ע"י רשות מיכאל דידי, רש"מ 13570, דח' בנין 7, דלת 52521, סל. 03-6116262	056495286	קבוצת רוכשים ע"י עו"ד מיכאל דידי	מגיש התוכנית
				לי"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
4/3/09		מיכאל דידי, ע"י רשות מיכאל דידי, רש"מ 13570, דח' בנין 7, דלת 52521, סל. 03-6116262	056495286	קבוצת רוכשים ע"י עו"ד מיכאל דידי	בעלי עניין בקרקע
		"אלישע רובין אדריכל זב"ק ערים	050081264	אדרי' אלישע רובין	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: __נספח בינוי, תקנון, תשריט__		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זוהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אלישע רובין (שם), מספר זהות 05008126-4,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' תא/מק/2570ג' ששמה יהודה הימית 11-13 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות רשיון 24486.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


אדריכל ובונה ערים
חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: תא/מק/2570ג'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 1.04.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

דרונוב, ירוסלב

מוזד מוסמך
חתימה

1055
מספר רשיון

ירוסלב דרונוב
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20.05.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

דרונוב, ירוסלב

מוזד מוסמך
חתימה

1055
מספר רשיון

ירוסלב דרונוב
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 20.08.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מוזד מוסמך
חתימה

1055
מספר רשיון

ירוסלב דרונוב
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ל"ר		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ל"ר		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	ל"ר		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טענה אישור שר הפנים		